

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Nilai properti dipengaruhi oleh beberapa faktor, Dale dan Mc Laughlin (1988) membagi faktor-faktor tersebut menjadi dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal meliputi, kondisi dan desain dari bangunan, topografi tanah, serta kondisi tanah dari properti itu sendiri. Adapun faktor-faktor eksternal atau dari luar meliputi kondisi lingkungan di sekitar properti, tersedianya fasilitas umum, dan adanya aksesibilitas yang memadai.

Menurut Tjiptono (2014) aksesibilitas merupakan kemudahan suatu lokasi dapat dilalui atau juga dijangkau oleh sarana transportasi pribadi maupun umum. Indikator suatu lokasi memiliki aksesibilitas yaitu: akses menuju lokasi, jarak yang ditempuh, dan arus lalu-lintas.

Hal ini sejalan dengan Bintarto (1989) yang menguraikan semakin banyak sistem penghubung yang tersedia maka aksesibilitas yang didapat akan semakin mudah, dan sebaliknya semakin sedikit aksesibilitas yang ada maka semakin sulit daerah tersebut dapat diakses oleh wilayah lainnya

Dari pernyataan tersebut (aksesibilitas) di Indonesia juga didukung dengan adanya program pemerintah yaitu pembangunan infrastruktur. Program tersebut

masuk kedalam 5 (lima) poin yang akan dikerjakan dalam 5 (lima) poin tahun masa kerja Presiden Joko Widodo kedepan. Menurut Menteri Sekretariat Negara, pembangunan infrastruktur terus dilanjutkan sebagai fungsi untuk menghubungkan kawasan distribusi, juga infrastruktur yang mempermudah akses ke kawasan wisata. Sehingga dapat mendongkrak lapangan kerja baru, yang mengakselerasi nilai tambah perekonomian rakyat (Sekretariat Negara, 2020). Hal itu didukung dengan pengalokasian anggaran oleh pemerintah sebesar 417 triliun untuk infrastruktur pada tahun 2021 (Kemenkeu, 2021).

Salah satu wujud nyata dari program Pemerintah tersebut adalah dengan adanya pembangunan jembatan dan pelebaran jalan, di Jalan Trans Kalimantan, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan. Jembatan Sei Alalak yang baru diresmikan oleh Presiden Republik Indonesia Joko Widodo 10 Oktober 2021, yang memiliki panjang 850 meter dibangun dengan dana sebesar 278,4 (Dua ratus Tujuh puluh Delapan Empat Ratus) miliar menggunakan inovasi dan teknologi tinggi yang tahan gempa sehingga diperkirakan mampu bertahan sampai 100 tahun (PUPR, 2021). Menurut Menteri PUPR Basuki Hadimuljono, diharapkan dari adanya pembangunan tersebut dapat mendukung kegiatan ekonomi kawasan dan kesejahteraan masyarakat (PUPR, 2021).

Pembangunan jembatan tersebut juga disertai dengan pelebaran jalan dengan ruas sepanjang 5 (lima) kilometer dari Jembatan Sei Alalak sampai Simpang Serapat (PUPR, 2021). Hal itu semakin mempermudah aksesibilitas yang dimiliki oleh Kecamatan Alalak, khususnya Jalan Trans Kalimantan yang menjadi

penghubung antara Provinsi Kalimantan Selatan dengan provinsi lainnya yang ada di Pulau Kalimantan.

Diharapkan dari adanya pembangunan jembatan tersebut dapat meningkatkan kapasitas jalan di Kalimantan Selatan yang berdampak pada peningkatan dan pertumbuhan ekonomi serta juga peningkatan kesejahteraan masyarakat (PUPR, 2021).

.Smith dan Gihring (2006) juga menyebutkan bahwa peningkatan aksesibilitas terhadap suatu bidang lahan meningkatkan nilai lahan tersebut. Senada dengan pernyataan tersebut Walters (2013) menyebutkan bahwa adanya peningkatan aksesibilitas yang antara lain berupa pengembangan jaringan transportasi dapat meningkatkan nilai suatu properti.

Dengan ini penulis ingin mengetahui apakah jarak properti berupa tanah terhadap menuju aksesibilitas berupa adanya jembatan dan pelebaran jalan yang ada di Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala dapat mempengaruhi nilai dari tanah tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan yang telah disampaikan di bagian sebelumnya, maka penulis ingin mengidentifikasi bagaimana pembangunan jembatan dapat mempengaruhi nilai-nilai properti yang ada di Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala.

Untuk menjawab permasalahan di atas penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut.

- 1 Bagaimana pengaruh jembatan Sei Alalak dan pelebaran jalan secara simultan terhadap nilai properti berupa tanah di Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala pada tahun 2022 menggunakan metode regresi linier berganda menggunakan perangkat lunak SPSS?
- 2 Bagaimana pengaruh jembatan Sei Alalak dan pelebaran jalan secara parsial terhadap nilai properti berupa tanah di Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala pada tahun 2022 menggunakan metode regresi linier berganda menggunakan perangkat lunak SPSS?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan penulisan dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

- 1 Mengidentifikasi pengaruh jembatan Sei Alalak dan pelebaran jalan terhadap nilai properti berupa tanah di Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala pada tahun 2022 dengan metode regresi linier berganda menggunakan perangkat lunak SPSS.
- 2 Mengidentifikasi pengaruh jembatan Sei Alalak dan pelebaran jalan secara parsial terhadap nilai properti berupa tanah di Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala pada tahun 2022 menggunakan metode regresi linier berganda menggunakan perangkat lunak SPSS.

1.4 Ruang Lingkup

Dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini ruang lingkup yang dicakup adalah

1. Objek penelitian merupakan Jembatan Sei Alalak di Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan
2. Data sampel yang digunakan merupakan nilai tanah di Kecamatan Alalak pada tahun 2022
3. Area penelitian mencakup wilayah Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan
4. Penelitian ini menggunakan alat bantu berupa perangkat lunak IBM SPSS 20 untuk mengolah data

1.5 Manfaat Penulisan

1. Manfaat akademis

Hasil penulisan ini diharapkan mampu digunakan sebagai referensi dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhirnya selanjutnya yang memiliki kaitan dalam tema yang dibahas dalam penulisan ini.

2. Manfaat praktis

a. Masyarakat

Hasil penulisan ini diharapkan bisa digunakan oleh masyarakat dalam menetapkan harga tanah di Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala.

b. Penilai

Hasil penulisan ini diharapkan bisa digunakan oleh penilai sebagai bahan pertimbangan dalam menilai terkait dengan adanya pembangunan jembatan dan pelebaran jalan.

c. Pemerintah

Penulisan ini diharapkan memberikan gambaran kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Barito Kuala seberapa besar pengaruh pembangunan jembatan terhadap nilai tanah di Kecamatan Alalak.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini memuat latar belakang penulisan, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan dari karya tulis.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab II ini memberikan pemaparan landasan teori yang terkait langsung pada permasalahan yang dibahas. Akan menjelaskan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai properti, pengertian nilai.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas tentang metode pengumpulan data, gambaran umum objek, dan pembahasan hasil. Pada metode pengumpulan data, data-data yang telah didapatkan akan diuraikan bagaimana proses dalam pengumpulan data tersebut. Kemudian, pada bagian pembahasan dijelaskan bagaimana hasil dari proses analisis yang telah dilakukan.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini membahas tentang isi dari yang dibahas pada bab-bab sebelumnya. Ditulis secara singkat serta memuat saran agar proses penelitian selanjutnya lebih baik.